Vancouver

Perspectives du marché DE l'habitation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Printemps 2006

Marché du neuf

En 2005, 18 914 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, soit 3 % de moins qu'en 2004. Il s'agissait toutefois du deuxième résultat le plus élevé à être enregistré depuis 1994, année où 20 473 logements ont été commencés. Le repli observé l'an dernier est attribuable à une diminution des mises en chantier de maisons individuelles, qui se sont chiffrées à 4 935, accusant un recul de 12 % par rapport à 2004. On a cependant commencé à construire un peu plus de logements collectifs, soit 13 979, ce qui équivaut à un gain de 1 %.

Les constructeurs et les promoteurs ont été incapables d'augmenter la production pour répondre à la forte demande l'année dernière, principalement en raison du nombre insuffisant de terrains viabilisés et zonés, du temps nécessaire pour obtenir un permis, du prix élevé des terrains, du coût croissant des matériaux de construction et de la pénurie d'ouvriers spécialisés. Le Grand Vancouver présente des caractéristiques géographiques uniques par rapport aux autres grands centres urbains canadiens. Ainsi, les montagnes du North Shore et le détroit de Georgia contribuent à l'habitabilité de la région, mais constituent en même temps des barrières naturelles à la construction résidentielle. De plus, la frontière avec les États-Unis ainsi que les terres faisant partie de la réserve de terres agricoles qui cernent la région restreignent l'étalement urbain et rendent impérative la construction d'ensembles de forte densité.

Aujourd'hui, les ensembles de logements collectifs (dont la plupart sont des appartements en copropriété) constituent les trois quarts de toutes les habitations mises en chantier. Pour accommoder la population

SOMMAIRE

Marché du neuf 1

Taux d'intérêt et taux hypothécaires 3

Marché locatif 4

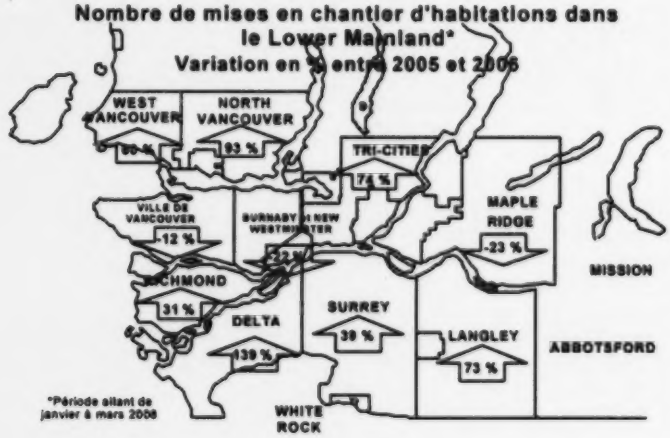
Marché de la revente 4

Perspectives Économiques ... 7

Résumé des prévisions 8

Renseignements :
Cameron Muir
Analyste principal de marché
Tél. : 604-737-4144
Courriel : cmuir@schl.ca

Nombre de mises en chantier d'habitations dans le Lower Mainland*
Variation en % entre 2005 et 2006



Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

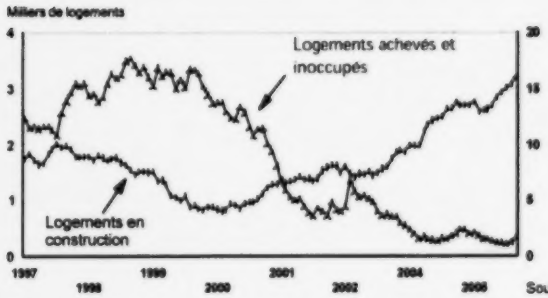
croissante de la région, il est nécessaire de construire en hauteur plutôt qu'en étendue. Plus la région est urbanisée cependant, plus les constructeurs éprouvent des difficultés à trouver des terrains appropriés. Les meilleurs emplacements se vendent en premier, de sorte que l'aménagement de terrains servant auparavant à des usages industriels, la construction d'ensembles de moindre envergure et la mise en valeur des terrains intercalaires deviennent une nécessité.

La complexité accrue de ce genre de développement rend toutefois sa réalisation difficile, car il exerce une pression sur le processus de délivrance des permis et fait appel à davantage de ressources pour produire le même nombre d'habitations. S'ajoute à ces facteurs le coût élevé des terrains. Comme la rareté de ces derniers permet aux propriétaires fonciers d'en fixer le prix, plusieurs constructeurs d'habitations choisissent simplement de ne pas acquérir certains terrains qui ne permettraient pas de réaliser un profit une fois l'unité achevée vendue au prix du marché.

Le manque de main-d'œuvre spécialisée restreint lui aussi la capacité des constructeurs d'augmenter le nombre de mises en chantier. Pendant le premier trimestre de 2006, le taux de chômage des travailleurs de la construction n'était en moyenne que de 3,2 % à Vancouver. Comme les travailleurs sont pratiquement tous actifs, certains facteurs d'inefficience se font jour. La surcharge de travail des

le temps nécessaire à l'achèvement des logements et, par conséquent, à réduire la

Offre de logements en copropriété
RMR de Vancouver



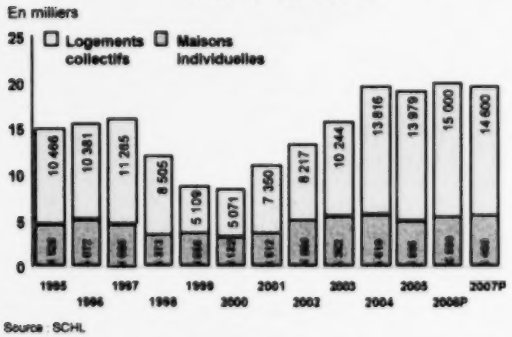
capacité des constructeurs et des promoteurs d'augmenter le stock de logements au moment voulu.

Des contraintes similaires, liées à l'offre, structureront à nouveau l'activité dans le secteur de la construction cette année. Bien que le nombre d'habitations en construction touche actuellement un sommet historique, les stocks de logements neufs demeurent bas. À la fin du premier trimestre, on dénombrait 775 unités nouvellement achevées et inoccupées dans la RMR de Vancouver, ce qui représente un recul de 33 % comparativement à la même période l'an dernier. La demande demeure robuste, et la progression rapide du prix des habitations indique qu'une augmentation de taille du stock de logements s'impose.

Les contraintes liées à la capacité tendent à limiter la production jusqu'à ce que les goulots d'étranglement soient brisés. Jusqu'à présent cette année, il semble que ce soit fait. Le nombre de logements commencés dans la RMR de Vancouver s'est accru de 24 % au premier trimestre de 2006 par rapport à un an plus tôt, pour s'établir à 5 093. Les mises en chantier de logements collectifs et de maisons individuelles ont enregistré des augmentations respectives de 18 % et de 40 %, se chiffrant dans le premier cas à 3 669 et, dans le second, à 1 124. Le recul des mises en chantier l'an dernier n'était qu'un problème de courte durée.

Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier dans la RMR devrait s'accroître de 8 % en 2006 et atteindre 20 500, un sommet pour le présent cycle de construction résidentielle. Le nombre croissant de terrains destinés à la construction résidentielle dans les banlieues sera responsable par ailleurs de la résurgence des mises en chantier de maisons individuelles. On prévoit en effet que les constructeurs en commenceront 5 500 cette année, soit 7 % de plus qu'en 2005. Les mises en chantier de logements collectifs, particulièrement touchées par les retards de construction, devraient quant à elles progresser de 7 % et être au nombre de 15 000.

Mises en chantier d'habitations
RMR de Vancouver



La lutte que mènent actuellement les constructeurs et les promoteurs pour accroître leur capacité d'accélérer la construction dans la RMR de Vancouver devrait donner lieu l'an prochain à une stabilisation des mises en chantier, qui devraient plafonner à 20 000 et afficher un recul de 2 % comparativement à 2006. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient croître de 2 % et se chiffrer à 5 400, alors que celles de logements collectifs se replieront de 3 % pour s'établir à 14 600. Comme il y aura davantage de logements commencés cette année et l'an prochain, les acheteurs d'habitation profiteront d'un plus grand choix.

Dans la RMR d'Abbotsford, on s'attend à ce que les mises en chantier de logements connaissent une progression de 9 % cette année et se chiffrent à 1 100. De ce nombre, 490 seront des maisons individuelles, soit 7 % de plus qu'en 2005. La RMR d'Abottsford est souvent considérée comme ayant une abondance de terrains pouvant accueillir des habitations, mais comme elle est circonscrite par des terres faisant partie de la réserve de terres agricoles, les nouveaux lotissements s'y font largement sur la partie élevée des collines environnantes. Cette restriction limite le nombre d'habitations pouvant être construites et hausse substantiellement le coût de viabilisation des terrains, puisqu'il faut souvent aménager des routes et des emplacements de construction à même le substrat rocheux.

Après avoir tiré de l'arrière pendant près d'une décennie, les mises en chantier de logements collectifs ont connu une forte reprise ces dernières années. Les stocks décroissants d'unités achevées et inoccupées, les contraintes liées aux emplacements de construction et les facteurs liés à l'abordabilité entraînent une nouvelle explosion de logements collectifs à Abottsford, où se font maintenant plus de la moitié des mises en chantier dans ce marché de banlieue. Selon les prévisions, 640 logements collectifs y seront commencés cette année, soit 10 % de plus que l'année précédente.

La forte demande dont font l'objet les habitations relativement moins dispendieuses offertes sur le marché d'Abottsford y fera encore progresser le nombre de mises en chantier en 2007. Celles-ci seront au nombre de 1 150, en hausse de 5 % comparativement à cette année. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles augmentera de 2 % et s'établira à 500, alors que celui des logements collectifs progressera de 7 % et atteindra 650. La croissance marquée de l'emploi et de la migration constituera par ailleurs un important moteur du marché de l'habitation d'Abottsford au cours des deux prochaines années.

Cette année et l'an prochain, le prix des habitations neuves dans les RMR de Vancouver et d'Abbotsford devrait continuer de monter. Le coût des matériaux de construction et de la main-d'œuvre les fera progresser d'entre 8 et 14 % cette année, et d'entre 7 et 11 % en 2007. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) enregistre le prix des habitations neuves lorsque les acheteurs y emménagent. On s'attend à ce que le rythme de croissance des prix augmente dans la catégorie des logements collectifs, en raison de l'allongement de la période qui s'écoule entre le moment où la construction démarre et celui où l'unité est achevée et écoulée.

Pendant la période prévisionnelle de deux ans, le marché du neuf sera marqué par une forte demande, et les coûts de construction croissants continueront de faire évoluer le prix des habitations neuves à la hausse. Selon toute probabilité, il faudra attendre en 2008 pour voir le stock d'habitations neuves croître suffisamment pour que le marché atteigne son point d'équilibre. D'ici là, les consommateurs devront se contenter d'acheter une habitation neuve en prévente et d'attendre qu'elle soit achevée.

Taux d'intérêt et taux hypothécaires

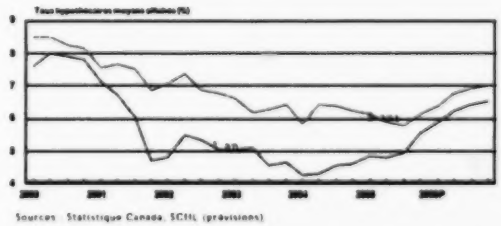
Selon les prévisions, la croissance économique au Canada atteindra pratiquement son potentiel de 3,0 % en 2006 et celle des États-Unis sera d'environ 3,25 %. En dépit des pressions inflationnistes qu'exerce le coût de l'énergie, le taux d'inflation global demeure à l'intérieur la fourchette cible de 1,0 à 3,0 % établie par la Banque du Canada, de sorte que les augmentations de taux d'intérêt devraient demeurer modestes pendant l'année.

Une combinaison de facteurs maintiendra le dollar canadien au dessus des 80 cents US en 2006, notamment le rétrécissement de l'écart entre les taux d'intérêt américains et canadiens, la forte demande de produits de base et les cours élevés de ces derniers (en particulier le prix de l'énergie), ainsi que les excédents commercial et budgétaire considérables au Canada. Les déficits commercial et budgétaire substantiels, le lourd fardeau de la dette des consommateurs, la persistance du cours élevé du pétrole brut et le taux d'inflation supérieur que connaissent les États-Unis présentent un risque pour la croissance économique dans ce pays et pourraient nuire aux exportations, à la croissance économique et aux taux d'intérêt au Canada.

Le resserrement de la politique monétaire devrait se poursuivre aux États-Unis et au Canada en 2006. Aux États-Unis, les taux d'intérêt à court terme devraient progresser de 50 à 75 centièmes de point et les taux à long terme, de 25 à 50 centièmes. Au Canada, les hausses pour la même période devraient être de l'ordre de 75 à 100 centièmes de point dans le cas des taux à court terme et de 25 à 75 centièmes de point dans celui des taux à long terme. En outre, bien qu'ils soient encore relativement bas comparativement à ceux des années antérieures, les taux hypothécaires au Canada devraient aussi monter modérément cette année. On prévoit qu'en 2006, les taux à un an et à cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes allant de 5,50 à 6,50 % et de 6,00 à 7,00 % au Canada; en 2007, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires, tant au Canada qu'aux États-Unis, devraient varier de 25 à 50 centièmes de point par rapport à leur niveau de 2006.

Taux hypothécaires

Canada

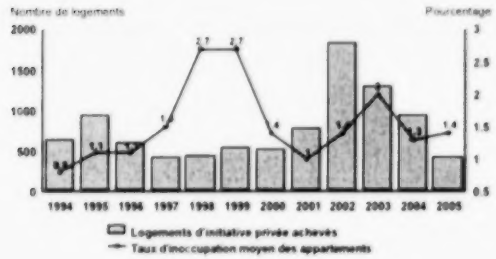


Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Marché locatif

Nombre de logements locatifs achevés

RMR de Vancouver



À Vancouver, le taux d'inoccupation des logements locatifs est passé de 1,3 %, en octobre 2004, à 1,4 %, en octobre 2005. Malgré cette légère hausse, il est demeuré sous la moyenne de 1,5 % établie au cours des quinze dernières années. La demande est restée forte malgré le grand nombre de locataires qui, encouragés par les bas taux hypothécaires, sont devenus propriétaires. En effet, plusieurs d'entre eux ont fait l'acquisition d'un logement en copropriété neuf en prévente et ont été obligés de demeurer plus longtemps dans leur logement locatif en raison de retards dans la construction. De plus, la forte progression de l'emploi générée par le dynamisme de l'économie de Vancouver attire un nombre croissant de migrants, parmi lesquels beaucoup choisissent de louer avant d'acheter.

Le parc de logements locatifs d'initiative privée est demeuré stable pendant près de dix ans, et on ne s'attend pas à ce que la situation change. Dans plusieurs secteurs de la ville, le prix élevé des terrains attribuable à la vive concurrence que se livrent les promoteurs de copropriétés rend la construction d'ensembles locatifs moins rentable que par le passé. Cependant, les petits investisseurs qui achètent des copropriétés dans le seul but de les louer ajoutent quelques unités supplémentaires au parc locatif existant. Cet apport non officiel très bien venu de logements locatifs a contribué à maintenir le taux d'inoccupation près de sa moyenne historique.

Les loyers tendent à augmenter au même rythme que l'inflation dans la RMR de Vancouver. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène, notamment le vieillissement du parc locatif et la législation provinciale limitant les hausses de loyer imposées aux locataires existants. Il est cependant nécessaire de tenir compte également du taux de capitalisation, qui influe sur le prix de vente des immeubles d'appartements locatifs. D'une part, à mesure que ce taux diminue, le prix de vente des immeubles d'appartements locatifs augmente. D'autre part, un nombre accru d'immeubles devraient faire l'objet de rénovations au cours des années à venir, ce qui permettra aux propriétaires d'immeubles de maximiser le rendement du capital qu'ils ont investi. En effet, cette situation entraînera des pressions haussières sur les loyers au cours des prochains mois et des prochaines années puisque les unités rénovées se loueront plus cher.

C'est le loyer moyen des appartements les plus grands de Vancouver qui a connu la plus forte majoration au cours de l'année dernière. Comme les consommateurs cherchent à maximiser chaque dollar dépensé pour se loger, ces augmentations de loyer plus spectaculaires ont entraîné un taux d'inoccupation plus élevé dans ces unités. Ainsi, selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs d'initiative privée devrait monter à 1,5 % en octobre prochain, et le loyer moyen devrait afficher une hausse de 3 %.

Marché de la revente

Grand Vancouver

Les ventes d'habitations ont pris un nouvel envol l'an dernier dans le Grand Vancouver. La robustesse de l'économie, la faiblesse persistante des taux hypothécaires et la grande confiance des consommateurs ont incité beaucoup de ménages à acheter un logement. La chambre immobilière du Grand Vancouver a enregistré 40 986 transactions au Service inter-agences® (S.I.A.®) l'an dernier, un sommet sans précédent.

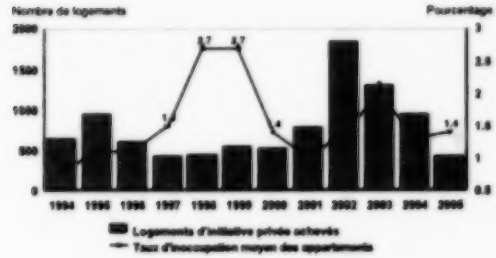
Sur le territoire de la chambre immobilière, les ventes de maisons en rangée sont celles qui ont le plus augmenté en glissement annuel; elles ont bondi de 17 %. Un nombre croissant d'acheteurs préférant une habitation avec entrée privée au sol se tournent du côté des maisons en rangée, dont le prix est plus abordable que celui des maisons individuelles. L'an dernier, les ventes d'appartements ont grimpé de 14 %, et celles des maisons individuelles, de 13 %.

Cependant, bien que les ventes aient crû de 11 % dans l'ensemble l'année dernière, le nombre moyen d'inscriptions courantes a glissé de 1 % et s'est établi à 9 567, son deuxième creux en importance en quinze ans. Les inscriptions de maisons individuelles étaient particulièrement rares en 2005; leur nombre moyen n'a été que de 4 468, le plus bas en plus de vingt ans. Conséquence de la demande record et des stocks décroissants, le rapport ventes-nouvelles inscriptions moyen a été de 36 %. Selon la SCHL, un tel rapport indique que le marché était très favorable aux vendeurs pendant l'année dans le Grand Vancouver.

Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a de nouveau stimulé la croissance du prix des habitations en 2005. Ainsi, le prix de vente moyen mesuré sur 12 mois par la chambre immobilière du Grand Vancouver a grimpé de 13 % pour s'établir à un niveau record de 427 469 $. Les maisons en rangée ont connu le gain le plus important, soit 15 %, et se vendaient 362 847 $. Le prix de vente moyen d'un appartement se situait à 296 036 $, en hausse de 14 % par rapport à 2004. Le prix moyen des

Marché locatif

Nombre de logements locatifs achevés
RMR de Vancouver



À Vancouver, le taux d'inoccupation des logements locatifs est passé de 1,3 %, en octobre 2004, à 1,4 %, en octobre 2005. Malgré cette légère hausse, il est demeuré sous la moyenne de 1,5 % établie au cours des quinze dernières années. La demande est restée forte malgré le grand nombre de locataires qui, encouragés par les bas taux hypothécaires, sont devenus propriétaires. En effet, plusieurs d'entre eux ont fait l'acquisition d'un logement en copropriété neuf en prévente et ont été obligés de demeurer plus longtemps dans leur logement locatif en raison de retards dans la construction. De plus, la forte progression de l'emploi générée par le dynamisme de l'économie de Vancouver attire un nombre croissant de migrants, parmi lesquels beaucoup choisissent de louer avant d'acheter.

Le parc de logements locatifs d'initiative privée est demeuré stable pendant près de dix ans, et on ne s'attend pas à ce que la situation change. Dans plusieurs secteurs de la ville, le prix élevé des terrains attribuable à la vive concurrence que se livrent les promoteurs de copropriétés rend la construction d'ensembles locatifs moins rentable que par le passé. Cependant, les petits investisseurs qui achètent des copropriétés dans le seul but de les louer ajoutent quelques unités supplémentaires au parc locatif existant. Cet apport non officiel très bien venu de logements locatifs a contribué à maintenir le taux d'inoccupation près de sa moyenne historique.

Les loyers tendent à augmenter au même rythme que l'inflation dans la RMR de Vancouver. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène, notamment le vieillissement du parc locatif et la législation provinciale limitant les hausses de loyer imposées aux locataires existants. Il est cependant nécessaire de tenir compte également du taux de capitalisation, qui influe sur le prix de vente des immeubles d'appartements locatifs. D'une part, à mesure que ce taux diminue, le prix de vente des immeubles d'appartements locatifs augmente. D'autre part, un nombre accru d'immeubles devraient faire l'objet de rénovations au cours des années à venir, ce qui permettra aux propriétaires d'immeubles de maximiser le rendement du capital qu'ils ont investi. En effet, cette situation entraînera des pressions haussières sur les loyers au cours des prochains mois et des prochaines années puisque les unités rénovées se loueront plus cher.

C'est le loyer moyen des appartements les plus grands de Vancouver qui a connu la plus forte majoration au cours de l'année dernière. Comme les consommateurs cherchent à maximiser chaque dollar dépensé pour se loger, ces augmentations de loyer plus spectaculaires ont entraîné un taux d'inoccupation plus élevé dans ces unités. Ainsi, selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs d'initiative privée devrait monter à 1,5 % en octobre prochain, et le loyer moyen devrait afficher une hausse de 3 %.

Marché de la revente

Grand Vancouver

Les ventes d'habitations ont pris un nouvel envol l'an dernier dans le Grand Vancouver. La robustesse de l'économie, la faiblesse persistante des taux hypothécaires et la grande confiance des consommateurs ont incité beaucoup de ménages à acheter un logement. La chambre immobilière du Grand Vancouver a enregistré 40 986 transactions au Service inter-agences® (S.I.A.®) l'an dernier, un sommet sans précédent.

Sur le territoire de la chambre immobilière, les ventes de maisons en rangée sont celles qui ont le plus augmenté en glissement annuel; elles ont bondi de 17 %. Un nombre croissant d'acheteurs préférant une habitation avec entrée privée au sol se tournent du côté des maisons en rangée, dont le prix est plus abordable que celui des maisons individuelles. L'an dernier, les ventes d'appartements ont grimpé de 14 %, et celles des maisons individuelles, de 13 %.

Cependant, bien que les ventes aient crû de 11 % dans l'ensemble l'année dernière, le nombre moyen d'inscriptions courantes a glissé de 1 % et s'est établi à 9 567, son deuxième creux en importance en quinze ans. Les inscriptions de maisons individuelles étaient particulièrement rares en 2005; leur nombre moyen n'a été que de 4 468, le plus bas en plus de vingt ans. Conséquence de la demande record et des stocks décroissants, le rapport ventes-nouvelles inscriptions moyen a été de 36 %. Selon la SCHL, un tel rapport indique que le marché était très favorable aux vendeurs pendant l'année dans le Grand Vancouver.

Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a de nouveau stimulé la croissance du prix des habitations en 2005. Ainsi, le prix de vente moyen mesuré sur 12 mois par la chambre immobilière du Grand Vancouver a grimpé de 13 % pour s'établir à un niveau record de 427 469 $. Les maisons en rangée ont connu le gain le plus important, soit 15 %, et se vendaient 362 847 $. Le prix de vente moyen d'un appartement se situait à 296 036 $, en hausse de 14 % par rapport à 2004. Le prix moyen des

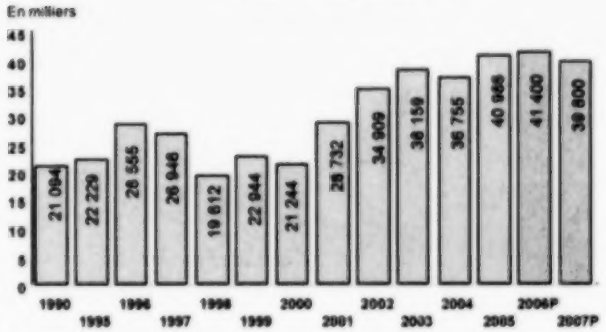
maisons individuelles a quant à lui connu la plus petite augmentation enregistrée pour 2005. Il est monté à 587 484 $ et affichait ainsi une hausse de 12 % par rapport à l'année précédente, laquelle correspond tout de même à quatre fois le taux d'inflation.

Les ventes S.I.A.® de logements devraient atteindre un nouveau record en 2006; on s'attend à ce qu'elles augmentent de 1 % et se chiffrent à 41 400. La forte croissance de l'emploi, le faible taux de chômage et la progression des salaires continueront de soutenir la demande de logements. Le nombre limité d'habitations à vendre devrait cependant modérer la vive demande des consommateurs. En effet, on ne s'attend pas à ce que les inscriptions S.I.A.® enregistrées par la chambre immobilière du Grand Vancouver augmentent beaucoup cette année, de sorte que le prix des habitations continuera d'évoluer à la hausse.

L'an prochain, les ventes S.I.A.® devraient fléchir de 4 % et se chiffrer à 39 800. Le prix élevé des logements, conjugué à la hausse graduelle des taux hypothécaires, rendra probablement les habitations moins abordables pour bon nombre de consommateurs, au point où la demande de logements commencera à ralentir. Le nombre d'inscriptions courantes pourrait alors augmenter et entrainer une stabilisation des prix. Bon nombre de ménages qui avaient l'intention d'acquérir un logement mais n'ont pu le faire, faute d'un nombre suffisant d'inscriptions ou de l'escalade des prix entrainée par les nombreuses offres d'achat, se sentiront soulagés.

Ventes S.I.A.® d'habitations

Grand Vancouver



Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver, SCHL (prévisions)

Cette année, néanmoins, la vigueur de la demande et le nombre limité d'inscriptions pousseront encore les prix à la hausse. Les maisons individuelles, dont le prix moyen devrait atteindre 700 000 $ en 2006, afficheront le gain le plus important, soit 19 %. Comme l'offre de maisons individuelles baisse comparativement à l'offre globale de logements, la concurrence pour ce type d'habitation continuera de faire monter les prix de vente. Le prix moyen des maisons en rangée devrait lui aussi suivre un mouvement ascendant cette année; il connaîtra une hausse de 13 % qui le portera à 410 000 $. Un afflux d'inscriptions attendu en 2006 contribuera à une appréciation de 11 % du prix moyen des appartements, qui a déjà enregistré des hausses importantes au cours des dernières années.

Le prix des habitations devrait commencer à se stabiliser en 2007. La perte d'abordabilité pour un nombre croissant de ménages désirant acquérir une habitation devrait ralentir la progression des prix et la ramener près du taux d'inflation. Ainsi, le prix moyen des maisons individuelles devrait s'accroître de 4 % l'an prochain pour s'établir à 725 000 $. Les prix moyens des maisons en rangée et des appartements devraient quant à eux connaître une hausse de 2 % et atteindre respectivement 420 000 $ et 335 000 $.

Vallée du Fraser

La chambre immobilière de la vallée du Fraser a elle aussi connu une année record: 18 662 habitations (maisons individuelles, maisons en rangée et appartements) ont changé de propriétaire en 2005. Les ventes de copropriétés dans la vallée du Fraser, type de logement le plus abordable dans le Lower Mainland, ont grimpé de 28 % et se sont chiffrées à 7 869 l'an dernier. Les ventes de maisons individuelles conclues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de la vallée ont été au nombre de 10 793, une progression de 12 % par rapport à 2004.

Le nombre d'habitations inscrites au S.I.A.® l'an dernier était faible dans la vallée du Fraser également. Le nombre très élevé de

Rapport ventes-nouvelles inscriptions

Grand Vancouver

Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver, SCHL (prévisions)

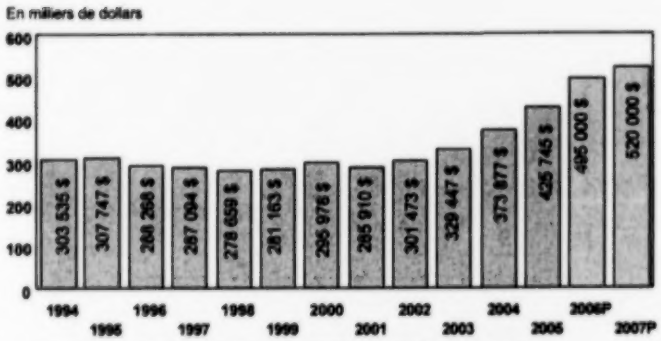
ventes a propulsé le rapport ventes-nouvelles inscriptions à 76 %, sa moyenne annuelle la plus élevée en plus de 20 ans. Celui des copropriétés a même progressé davantage, s'établissant en moyenne à 87 % en 2005, signe d'un grand déséquilibre entre l'offre et la demande. En général, plus le rapport ventes-nouvelles inscriptions est élevé, plus les prix ont tendance à monter.

Le prix moyen des copropriétés vendues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser a atteint 197 810 $ en 2005, en hausse de 14 % par rapport à l'année précédente. Comme ce type de logement est relativement moins cher dans la vallée du Fraser, il devient rapidement très recherché par les accédants à la propriété. Au cours de la même période, le prix des maisons individuelles de la vallée s'est élevé de 12 % l'an dernier, pour atteindre en moyenne 391 654 $. Ce prix moyen sans précédent pour une maison individuelle était tout de même 33 % moins cher que celui affiché par la chambre immobilière du Grand Vancouver pour le même type d'habitation.

Cette année, les ventes S.I.A.® dans la vallée du Fraser devraient s'accroître de 3,5 %. Les consommateurs, désireux de maximiser chaque dollar dépensé pour se loger, prospecteront de plus en plus les marchés de banlieue pour obtenir la meilleure valeur possible. Comme un grand nombre de familles optent pour la vallée du Fraser et ses habitations avec entrée privée au sol, relativement plus abordables, les ventes de maisons individuelles devraient progresser de 5 % et se chiffrer à 11 300. Le nombre de ventes de copropriétés, qu'il s'agisse de maisons en rangée ou d'appartements, devrait monter de 2 % et s'établir à 8 000.

Tout comme sur le territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver, les ventes devraient se stabiliser en 2007 dans la vallée du Fraser. Sous l'effet de la concurrence croissante livrée par le marché du neuf et des contraintes liées à l'abordabilité, le nombre de ventes d'habitations s'établira à 19 200 l'an prochain. Les ventes de maisons individuelles accuseront pour leur part un repli de 3 % pour se chiffrer à 11 000, alors que celles de copropriétés devraient s'accroître de 2 % et s'établir à 8 200.

Prix S.I.A.® moyen

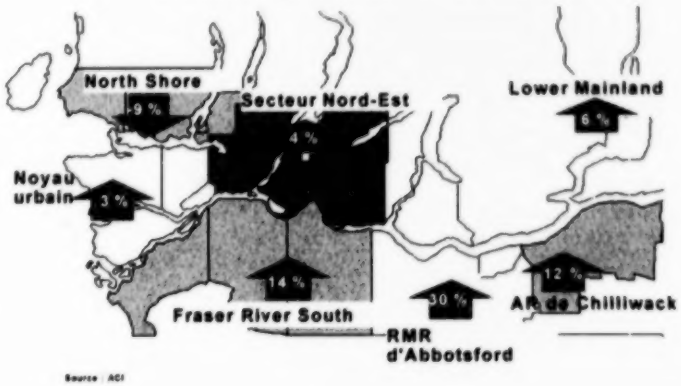


Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver, SCHL (prévisions)

Le prix des habitations grimpera encore en 2006 dans la vallée du Fraser. Ce sont les copropriétés qui enregistreront le gain le plus important : le prix moyen de ce type de logement devrait bondir de 19 % cette année et s'établir à 235 000 $. En 2006, la forte demande provenant des jeunes acheteurs et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison continuera d'exercer des pressions haussières sur les prix. De plus, comme une grande proportion des copropriétés ont été construites il y a moins de 10 ans, un nombre croissant d'entre elles sont revendues pour la première fois, de sorte que le prix moyen monte parce que le prix demandé pour les unités plus récentes est en général plus élevé.

Cette année, le prix des maisons individuelles devrait augmenter de 14 % et se fixer en moyenne à 445 000 $. Le prix élevé des maisons individuelles à proximité de Vancouver incitera beaucoup d'acheteurs à acquérir leur propriété dans la vallée du Fraser. Le prix des habitations progressera encore l'an prochain. Le prix moyen des copropriétés s'élèvera de 6 % pour atteindre 250 000 $, et les maisons individuelles devraient s'apprécier de 4 % et se vendre 445 000 $ en moyenne.

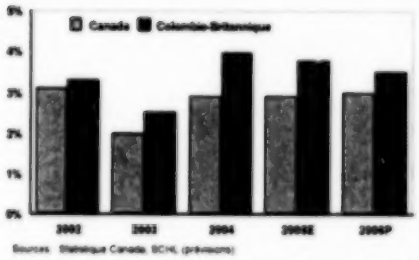
Total des ventes S.I.A.®
Premier trimestre de 2006
(variation en % en glissement annuel)



Source : ACI

Perspectives économiques

Croissance du PIB réel



La croissance économique dans les provinces de l'Ouest continuera de dépasser celle du reste du Canada au cours des deux prochaines années. Cette année, le secteur pétrolier fera bondir de 4,6 % la production économique de l'Alberta, mesurée par le produit intérieur brut (PIB), alors que l'économie de la Colombie-Britannique devrait connaître une croissance vigoureuse de 3,5 %. Celle-ci sera alimentée principalement par la forte demande de ressources, les dépenses de consommation accrues et l'essor du secteur de la construction.

L'énergie a maintenant supplanté les pâtes et papier comme deuxième source d'exportations de la province. L'an dernier, elle a constitué 22 % de toutes les exportations de la Colombie-Britannique exprimées en dollars (7,6 milliards de dollars), alors qu'elle intervenait pour 15 % de leur valeur totale l'année précédente. Les exportations du secteur minier ont elles aussi affiché des gains importants; elles ont grimpé de 29 % l'année dernière. Vu la forte demande d'énergie et de minéraux provenant des États-Unis et de la Chine, les exportations de la Colombie-Britannique devraient rester très élevées jusqu'en 2007. Les cargaisons expédiées du port de Vancouver ont augmenté de 7,8 % en 2005 par rapport à 2004. Le nombre d'entreprises constituées en sociétés de capitaux dans le Grand Vancouver a quant à lui fait un bond de 24 % en 2005 et s'est établi à 20 824.

La baisse des exportations du secteur forestier l'an dernier a cependant annulé les gains enregistrés du côté des expéditions de produits de base autres que l'énergie. Les exportations de bois d'œuvre résineux ont plongé de 9 %, ce qui a contribué à faire diminuer de 5,8 % celles de produits de bois massif. Les exportateurs de pâtes et papier ont également éprouvé des difficultés, accusant une baisse d'activité de 7,5 % en 2005. Dans l'ensemble cependant, les exportations totales de la Colombie-Britannique se sont accrues de 10 % l'année dernière, et elles devraient atteindre en 2006 leur sommet le plus élevé des 10 dernières années. Le Grand Vancouver bénéficiera de l'expansion de la demande de services à la production, de transport et de matériel.

Au cours de la période de 12 mois ayant pris fin en janvier, les ventes au détail se sont accrues de 5,7 %, et on prévoit qu'elles progresseront de 5 à 6 % pendant l'année 2006. Dans le Grand Vancouver, elles n'ont pas été aussi fortes, affichant une croissance de seulement 1,5 % en 2005. Par contre, elles suivent une tendance à la hausse : le nombre de transactions a augmenté de 3,2 % au quatrième trimestre.

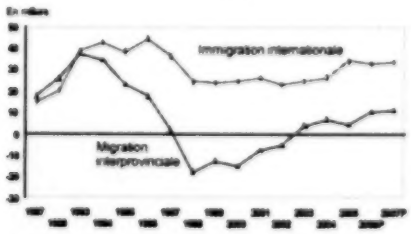
La solide croissance économique a fait diminuer le nombre de chômeurs. Le taux de chômage en Colombie-Britannique est descendu de 6,5 %, en mars 2005, à 4,4 %, en mars 2006. Dans le Grand Vancouver, il est même tombé de 6 %, en janvier 2005, à 4,5 %, un an plus tard. La croissance de l'emploi, facteur important de la demande de logements, a été de 3,3 % en Colombie-Britannique l'an dernier, taux le plus élevé au pays. En 2005, 67 800 emplois ont été créés dans la province, dont 28 200 dans la région du Grand Vancouver, une augmentation de 2,5 %. Cette année, l'emploi devrait avancer de 2,9 % en Colombie-Britannique et de 2,3 % dans le Grand Vancouver.

En 2005, une fois de plus, c'est le secteur de la construction qui a affiché la plus forte progression de l'emploi dans la province : 24 000 travailleurs additionnels ont été embauchés, ce qui représente une hausse de 16,7 %. Ces emplois étaient bien répartis dans l'ensemble de la province, le Grand Vancouver n'en ayant récolté que 6 500, ce qui constitue une augmentation de 8,8 %. Étant donné que le Grand Vancouver enregistre plus de 50 % des mises en chantier de la province, la pénurie d'ouvriers de la construction devrait persister pour le reste de 2006.

Les occasions d'emploi devraient attirer davantage de migrants provenant d'autres provinces. Selon les prévisions, le solde migratoire interprovincial se chiffrera à 10 500 cette année, alors qu'il était de 4 527 en 2005. Dans le Grand Vancouver, il devrait passer de 2 145, en 2005, à 3 500, en 2006. La majorité des nouveaux arrivants dans la province sont des immigrants provenant d'autres pays. En règle générale, la Colombie-Britannique attire 15 % des personnes qui immigrent au Canada. Cette année, le solde de la migration internationale devrait se chiffrer à 33 000 dans la province, et la majorité des immigrants s'installeront dans le Grand Vancouver. Le solde de la migration totale devrait quant à lui atteindre 48 500 dans la province et 31 000 dans le Grand Vancouver. La force et la constance de ces facteurs fondamentaux soutiendront la vitalité du marché de l'habitation cette année.

Migration nette

Colombie-Britannique



Résumé des prévisions

	2004	2005	%CH	2006	%CH	2007	%CH
MARCHÉ DE LA REVENTE							
S.I.A.® - GRAND VANCOUVER							
Logements individuels	14 885	16 847	13%	17 000	1%	16 500	-3%
Maisons en rangée	5 842	6 854	17%	6 800	-1%	6 500	-4%
Appartements	16 028	17 285	14%	17 600	2%	16 800	-5%
S.I.A.® - VALLÉE DU FRASER							
Logements individuels	9 600	10 793	12%	11300	5%	11 000	-3%
Logements en copropriété	6 148	7 869	28%	8 000	2%	8 200	2%
S.I.A.® - VENTES TOTALES	52 503	59 648	14%	60 700	2%	59 000	-3%
Logements individuels	24 485	27 640	13%	28 300	2%	27 500	-3%
Logements en copropriété	28 018	32 008	14%	32 400	1%	31 500	-3%
PRIX S.I.A.® MOYEN - GR. VANC.							
Logements individuels	526,798$	587,484$	12%	700,000$	19%	725,000$	4%
Maisons en rangée	315,295$	362,847$	15%	410,000$	13%	420,000$	2%
Appartements	258,936$	296,036$	14%	330,000$	11%	335,000$	2%
S.I.A.® - VALLÉE DU FRASER							
Logements individuels	348,974$	391,654$	12%	445,000$	14%	465,000$	4%
Logements en copropriété	173,571$	197,810$	14%	235,000$	19%	250,000$	6%
MARCHÉ DU NEUF							
MISES EN CHANTIER							
RMR de VANCOUVER							
Total	19 435	18 914	-3%	20 500	8%	20 000	-2%
Logements individuels	5 619	4 935	-12%	5 500	11%	5 400	-2%
Logements collectifs	13 816	13 979	1%	15 000	7%	14 600	-3%
RMR d'ABBOTSFORD							
Total	1 083	1 012	-7%	1 100	9%	1150	5%
Logements individuels	607	458	-25%	490	7%	500	2%
Logements collectifs	476	554	16%	610	10%	650	7%
PRIX MOYEN							
RMR de VANCOUVER							
Logements individuels	553,459$	611,333$	10%	685,000$	12%	730,000$	7%
Maisons en rangée	302,793$	313,497$	4%	345,000$	10%	380,000$	10%
Appartements	314,016$	327,336$	4%	360,000$	10%	400,000$	11%
RMR d'ABBOTSFORD							
Logements individuels	341,016$	380,360$	12%	435,000$	14%	465,000$	7%
Maisons en rangée	243,401$	268,929$	10%	290,000$	8%	320,000$	10%

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

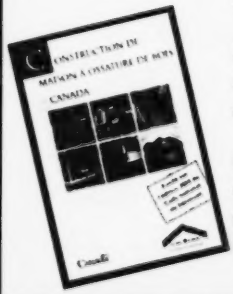
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64365 2006 B01